



RAPPORT D'ACTIVITÉS 2022/ 2025

AG août 2025

1 Introduction

Remerciements

Rappel des statuts et des décrets

Rappel des missions

2 Prévu en 2022

3 Etat des lieux 2022

4 Réalisations

5 Budgets

6 Conclusion et Bilan

ANNEXES 2025 <http://u.pc.cd/knbrtalK>

- Comptabilité 2023/2024 Balance , grand livre ,annexe 3 ,RGDD , Comparatif budgétaire et Rapport de M Millet Contrats d'administrateur Foncia et Omorfi Poli
- Tableau récapitulatif des budgets par copropriétés et par clés de répartition 2024 2025 2026
- Comparatif dépenses 2015/2025
- Arrêté préfectoral portant autorisation d'installation d'un système de video-protection
- Dossier commission chauffage, revue de contrat , argumentaire, annexes et devis
- Dossier travaux déplacement du PCS, devis et répartition du montant des travaux
- Archives convocation des AG depuis 2010
- Décret de référence des unions de syndicats
- Cout US pour un appartement de 50M2 et par M2/ coproprietes
- Statuts
- Tantièmes 2025
- AGE PCS Avril 2025 et avril 2024
- Courrier du SDC France portant sur la suppression de la participation des immeubles reliés au titre de la securite incendie de la galerie
- Avis CCDSA et Recapitulatif ERP par le Lieutenant Colonel Rieu
- Pv de la commission de sécurité de 2022
- Rapport d'activité ECHM 2024 de la chaufferie
- **Rapport d'activité de la commission de 2022 à 2025**

INTRODUCTION

Remerciements à la commission, son vice-président, le contrôleur des comptes qui m'ont soutenu et aiguillonné amicalement.

Remerciements aux présidents de conseils syndicaux qui nous ont suivi quasiment à 100%, aux syndicats qui ont essayé - et parfois réussi - à transmettre nos messages, aux commerçants qui ont enfin trouvé à qui parler, et à nos partenaires, la Mairie, M Le Maire et les services techniques de la commune, nos sous-traitants et partenaires historiques, et enfin les forces vives commerçants et artisans de Plagne centre.

RAPPEL Mission de l'USCPPC

L'USCPPC est régit à la fois par les décrets d'application du 17 mars 1967 (en annexe), ses statuts, et les décisions votées en AG depuis sa création (voir l'historique des convocations AG en annexes) qui en déterminent les principales missions et en particulier :

- l'entretien des galeries,
- la gestion de l'ERP (sécurité de la galerie et des locaux reliés),
- la gestion administrative
- le suivi du contrat ECHM.

CE QUI ETAIT PRÉVU À L'AG 2022

- Ne pas modifier les statuts (notamment l'annexe déterminant les tantièmes).
- Commission chauffage : Jean-Yves Durieux vous présentera en AG les résultats de l'étude du contrat ainsi que les propositions d'ECHM.
 - Simplification, transparence : toutes les informations sont disponibles en annexes.
 - Lancement d'une commission pour une **revue complète de l'USCPPC**, notamment sur son financement. Mise en place prévue pour fin 2025. Objectif : redéfinir complètement les missions, l'organisation et le financement de la galerie **sans tabous**.
 - Limiter les coûts.

Comme vous l'aviez remarqué en août 2022, je ne m'étais pas étendu sur ce qu'il fallait réaliser, tout simplement en attente de bien connaître les tenants et aboutissants de l'US, ce qui m'a pris 6 mois, **avec quelques surprises !!**

ETATS DES LIEUX - 2022

Les points positifs :

- Nettoyage des galeries (Seez Net)
- Direction unique sécurité (Alison)
- Système de sécurité incendie (Chubb)
- Système de vidéoprotection

Les points négatifs :

- Gardiennage SSI : totalement défaillant, locaux en état honteux au-dessus de la chaufferie. C'était absolument n'importe quoi et rocambolesque
- Opacité : incompréhension généralisée des copropriétaires. Quand c'est flou, c'est qu'il y a un loup ! Stratégie ? Mystère. → Ce temps est révolu.
- Gestionnaire/syndic hors comptabilité : inexistant.
- Tantièmes dans les statuts : incompréhensibles, non expliqués. Une résolution concernant la participation des immeubles reliés pour la sécurité incendie (1€/m² SHON) a été supprimée en 2025.
- Éclairage : inconcevable que l'administrateur n'ait pas anticipé le remplacement des néons par des LED (pose prise en charge à 100 % par la commune).
- Contrôle journalier de la galerie, entretien, peinture : service retiré à GSI/Foncia, transféré à Johanne.
- Relations inexistantes avec les commerçants, la commune, les institutions.
- Aucun contrôle de gestion.

REALISATIONS

En plus du suivi de l'ensemble des prescriptions de la commission de sécurité en collaboration avec Alison, de l'entretien traditionnel de la galerie (avec l'aide de Johanne depuis le 30/01/2024), du suivi des sous-traitants et partenaires et des tâches administratives(etc...):

Gardiennage SSI

ce fut très compliqué de remettre à niveau le gardiennage SSI, l'appel d'offre lancé en 2023 n'ayant pas vraiment abouti à trouver de meilleurs prestataires. Il a fallu attendre l'arrivée d'une nouvelle collaboratrice d'Around sécurité "Sabrina " responsable d'exploitation en CDI (donc toute l'année) pour voir le bout du tunnel et bénéficier d'un vrai service de gardiennage SSI.

Gestionnaire de l'administrateur GSI puis Foncia Cimes de Savoie

Le gestionnaire désigné par Monsieur Bagard (DG Foncia), n'a pas répondu à nos attentes. En conséquence nous avons dû gérer nous-mêmes (hors comptabilité)

- la mise en œuvre de toutes les actions visibles aujourd'hui,
- l'ensemble des tâches administratives prévues au contrat.

Remplacement Néons par des LED

Devant l'augmentation prévisible du prix du kWh (l'éclairage de la galerie), nous avons trouvé un accord avec M Le Maire pour qu'il prenne en charge le remplacement de tous les tubes néon par des LED (environ 25000 €), ce qui a permis de maintenir le coût électricité au niveau habituel (malgré l'explosion du tarif).

Nous disposons d'un point de livraison spécifique pour toute la galerie, géré par la commune au travers d'un contrat [SDES](#) peu convaincant (37 cts le kWh en heures pleines d'hiver)

A revoir donc

Coupure éclairage hors saison

Mise en place dès mai 2023, sauf quelques parties de la galerie, gain difficile à estimer sur la consommation totale depuis la pose des LED (sans doute aux alentours de 4000 € en 2025 et le double en 2023).

Signalétique

Dossier mis en place en 2024 et clos

Modification des noms des nouveaux commerces prévue cet automne

PCS

Ce chantier extrêmement sensible a été mis en route dès fin 2022 à la suite de plusieurs constats alarmants :

- des locaux proches de l'insalubrité sur le plan des installations et surtout du bruit. Un contrôle de l'inspection du travail nous obligerait à effectuer des travaux de mise aux normes et de déplacement de la baie vidéo dont le ronflement des ventilateurs de refroidissement est insupportable. Pour ma part j'ai honte de laisser des collaborateurs travailler dans ces locaux.
- la salle de réunion située au-dessus des 2 chaudières fuel et non autorisée par la DREAL/DRIRE et pour laquelle nous ne disposons du "propriétaire" ECHM d'aucun document d'utilisation et d'occupation, salle que nous avons louée !! Fermée depuis le 6 mars 2023
- les locaux du PCS où sont logés nos collaborateurs SSIAP situés au-dessus d'une chaufferie IPCE, malgré les avis défavorables, aucun permis modificatif, le désaccord de ECHM, et aucun contrat d'occupation, (frais eau, EDF etc. pris en charges par ECHM)
- la gestion aberrante à cheval sur les 2 sites de Bellecôte et Plagne centre opérée depuis les locaux

actuels

- Manquement au classement ERP de ces locaux chaufferie +PCS

En conclusion nous avons eu de la chance d'éviter des incidents graves.

Nous attendons de ce nouveau PCS :

une surveillance efficace, une diminution des incivilités et des dégradations de toute provenance, des interventions immédiates en cas de déclenchement, un point de secours au centre de la galerie, une augmentation substantielle de la sécurité incendie de tout Plagne centre, y compris les copropriétés en intersaison, l'amélioration des conditions de travail de nos agents SSIAP

La commission remercie

l'ensemble des adhérents pour leur soutien

M Le Maire et le SIGP pour le prêt du local

L'OT qui se sépare d'une partie de ses M2

les artisans, M Battendier, ECDB et Tool Elec etc..

Plagne Bellecôte

Séparation réalisée le 1 er décembre 2024 ouf !!!!!!!!

La sécurité incendie de la galerie de Plagne Bellecôte et du Bâtiment « Priam's » est dans un état critique

CHUBB Ajout détecteurs

rajout d'une petite trentaine de détecteurs (en tout 438 à fin 2024) et périphériques divers en 2023/2024 dans des locaux spécifiques et chez les commerçants

Synthèse des périphériques vérifiés

Désignation	Installés	Vérifiés
AES	3	3
CMSI	1	1
Commande arrêt technique	10	10
Commande clapet coupe-feu	2	2
Commande DAS /DAC désenfumage	25	25
Commande moteur désenfumage	5	5
Commande porte coupe-feu	42	42
Déclencheur manuel	53	53
Détecteur de chaleur	56	56
Détecteur de fumée	425	425
Diffuseur d'évac. sonore	80	80
EAE	1	1
ECS	1	1
Transmetteur	2	2

ERP

Voir l'historique du dossier de l'ERP présenté par le Lieutenant-colonel Rieu (en annexe)

SUIVI tarifs Veolia/ECHM en € TTC 2022/2025

base février 2022 conso (R1)/ 1 MWH =51,92€ et abonnement /an /KW 117,84€

base février 2025 conso(R1) / 1MWH =58,21€ et abonnement /an/ KW 116,32€

voir rapport d'activité de la chaufferie 2024 en annexe et le détail des abonnements et consommations par copropriétés

Facture annuelle pour un abonné	Prix unitaire moyen pondéré en 2024	Montant au 01/01/2025	Montant au 01/01/2024	n/n-1	TVA applicable à partir du 01/01/24
Part variable					
Fourniture d'énergie MWH	58,22€	53,93€	59,02€	-8,62%	5,5 %
Abonnement					
R2 en €/kW (puissance souscrite)	92,89€	91,69€	96,80€	-5,27%	5,5 %
R21 en €/kW (puissance souscrite)	1,33€	1,30€	1,40€	-7,14%	5,5 %
R22 en €/kW (puissance souscrite)	-1,22€	-1,19€	-1,28€	-7,03%	5,5 %
R3 en €/kW (puissance souscrite)	6,02€	5,99€	6,24€	-4,01%	5,5 %
R31 en €/kW (puissance souscrite)	0,69€	0,69€	0,72€	-4,17%	5,5 %
R4 en €/kW (puissance souscrite)	12,12€	11,80€	13,21€	-10,67%	5,5 %

Vidéo protection

1 an pour récupérer notre autorisation auprès de la Préfecture (fin 2024)

ajout d'une caméra dans les locaux devant la poste , 56 cameras actuellement.

Mise à disposition de locaux

appartenant à des copropriétés et occupés par l'US , en particulier les moteurs d'extraction

Étude mise en sécurité complémentaire

dossier en cours ,ne concerne que les copropriétés reliées

Nouvelle notice de sécurité , procès-verbal N8 du 19/11/2024 de la CCDSA sous-commission

départementale de sécurité ERP/IGH (en annexe Avis CCDSA) allégeant les premières dispositions prises en 2021

Mise en place des commissions « chauffage » et « avenir de l'US »

M Jean Yves Durieux présentera à l'AG du mois d' août les détails de l'avenant proposé par ECHM et le planning :

. Mois de juillet / début août : Analyse préliminaire par la commission chauffage

. AG du 8 août :

- Présentation en AG ; cette présentation fera un point sur les diverses étapes de l'année écoulée, ainsi qu'un premier retour sur les points positifs et les interrogations de la commission sur l'avenant.

- Vote en AG du budget assistance cabinet ingénierie et passation de commande .

. Automne 2025 : Analyse de l'avenant avec l'assistance du cabinet d'ingénierie, établissement des recommandations de la commission et partage avec la commission permanente, préparation et finalisation d'une résolution relative à l'acceptation ou non de l'avenant.

Gestion crise SDC écrins !!!

Le 31 décembre 2022 un acte notarié, signé chez Maître Bouvier, entre la commune et le SDC des Ecrins a entériné d'une manière définitive la division en 2 volumes de cette copropriété :

- le volume 1 (galerie, cinéma, édicules et sous-sol) propriété de la Commune
- le volume 2 (habitations et commerces) restant propriété de la SDC des écrins.

Cette cession en volume fait suite à une négociation entre le SDC Ecrins et la commune et a consisté à mettre en place une convention acceptée en AG des Ecrins le 3 juin 2019 (partie achat) et par le conseil municipal du 05 janvier 2021 pour prévoir

1- la vente d'une partie du foncier du SDC Les écrins à la mairie :

« acquisition pour 1 euro d'une importante réserve foncière et mettre un terme définitif et irrévocable au problème de la réserve Berard et une totalité de liberté d'action pour les projets à venir »

2 -achat par la mairie pour 1€ de la galerie avec « une baisse des charges et surtout la suppression de contraintes disproportionnées en raison d'un rapport M2 Galeries/nombre de propriétaires , très déséquilibré.

Toutefois la mise en place d'une servitude pour les commerçants en contrepartie du chauffage, de l'entretien, du nettoyage et de la maintenance de la galerie , semble logique et équitable , dans une proportion qui restera à définir au regard des chiffres et analyses »

La négociation ultime concernant cette prise de participation (proportion) de la mairie dans les charges des commerces des Ecrins s'est déroulée en décembre 2022 en dehors de l'USCPPC et a abouti à la rédaction de l'acte du 31/12/2022 :

« Les charges US maintenance et nettoyage galeries et direction unique sécurité seront facturées par l'administrateur de l'USCPPC à la commune propriétaire du volume 1 »

Conséquence

- les locaux commerciaux de la galerie des Ecrins, bénéficient de la suppression de leur charges US galerie (sécurité incendie) à hauteur de 40714 € (budget 2025)
- l'ensemble des copropriétaires bénéficient de la suppression des charges US maintenance de 22203 €.
- une distorsion de concurrence entre les commerces de la galerie
- une distorsion d'avantages entre commerces et propriétaires d'appartements du SDC écrins , ces derniers ne bénéficiant que très peu de la cession du volume
- un problème de fonds pour l'USCPPC

Ce sont les raisons qui nous ont poussé

- à ne rien changer à nos appels de fonds, à charge au SDC de refacturer à la commune ces montants
- à mettre en place la commission « Avenir de l'USCPPC ».

Contrat technique de Johanne depuis le 1 er février 2024

suivi, entretien de la galerie

refonte assurances

entretien printemps 2024 et 2025

remise en peinture et ou en vernis des portes des accès de la galerie , des portes coupe-feu et des parties de murs , et en particulier toute la partie entrée Telemetro à côté de l'ESF

Suppression des 5 lignes téléphoniques et rajout d'une seule ligne « Fibre »

défibrillateur (2)

un situé à côté de l'ESF place de la cheminée et un situé en face de la pharmacie

groupement de commande signé avec la commune et SEEZ Net pour le nettoyage de la galerie (sept 2022)

remise en route du chemin PMR place du chaudron

remplacement des portes automatiques écrins et télémètre

Annexes

les annexes sont regroupées dans une data room , ce qui permet de vous fournir beaucoup plus de documents qu'auparavant . Tous les fichiers Excel contiennent les formules de calculs.

Foncia

mise en concurrence effective en aout 2025

La migration du logiciel GSI vers l'ERP maison "Millenium " de Foncia, qui a démarré en avril sera en place pour l'USCPPC dans la première quinzaine de juillet. *Millenium (+ l'appli myFoncia) a été repensé autour de 3 grands enjeux :la transparence, la simplicité et la réactivité !!*

Intégration des nouveaux immeubles

Manaka, Graciosa et PopAlp (christina)

cela amène plus de tantièmes généraux à répartir (actuellement presque 100 000)et plus de puissance souscrite en KW ce qui diminue proportionnellement et contractuellement la participation de chaque copropriété(environ 10% de baisse de l'abonnement) Puissance souscrite : 8106 kW

Participation du président à quelques AG

à refaire et développer sur invitation des syndic et CS

Commission de sécurité déc. 2025 (tous les 3 ans)

en préparation, concerne tous les commerces également , l'ERP s'étend à tous les locaux reliés à la galerie En annexe le rapport de la commission d'août 2022 (PV numéro 24 du 08/11/2022)

Relations US/Commerces

Ces relations sont indispensables et prévues par la commission de sécurité qui considère les commerces comme partie intégrante du gardiennage SSI , ce qui nous permet d'économiser un SSIAP en journée.(voir le rapport du Lieutenant-colonel Rieu)

Les collaborateurs SSIAP sont investis dans ce processus.

D'autre part les commerçants nous signalent les défauts de la galerie que nous n'aurions pas détectés

Relations US services techniques

L'USCPPC ne détient aucun titre de copropriété. Sur les 2961 M2 de la galerie, 1121 M2 appartiennent à la commune et 1840 aux diverses copropriétés. La commune est également propriétaires de lots dans des syndicats de copropriétés sous gestion des syndicats .C'est donc aux services techniques de la commune d'effectuer les réparations des surfaces communales privatives Cela concerne tout particulièrement certaines portes, vitres , ascenseurs , WC, peinture ...

La commission a constaté cette saison une très nette amélioration dans les délais de prises en charge des dégradations par la commune et tient à remercier particulièrement les services de Madame Jaillet (DGA), M Friteau, M Martinez (et j'en oublie !!!)

Tableau des surfaces de la Galerie

Parcelle	Copropriété	Surface (m²)				Observations	Parcelle	Commune	Surface (m²)				Observations
		Galerie	Escalier	Rampe	Ascenseur				Galerie	Escalier	Rampe	Ascenseur	
1488	Le Ventoux	114		29			1719	Ecole	116	9		2	
714	Le Mont Blanc	49					1433	Copropriété					Partie haute
							717	La Plagne du haut	193				Liaison OT
730	Le Plein Sud	72					1680	Copropriété					Partie basse
733	Le vercors	153	6	16				La Plagne du haut	114				Zone bagagerie
716	La Meije	37						Ruisseau de Bonnegarde	35				
							1799	SIP	24				
1435	Le Pelvoux	459	10	11			1800						
							1877	Commune de Macot	29				
1825	Grand Garage					Parking							
	Plagne Centre	141	15			Périère							
1730	G1-G2 Piscine	126	6		2								
743	Le France	19											
715	Les Ecrins						715	ECRINS galerie	331	73	21		
405 492	Le JANNU	146	15			RdC		(Jannu)				3	
593 594		77				Le souk							
		117				Niveau 1							
406	L'Orée des pistes	51	9					Makalu	21	12			
2159	L'éverest	78	4					Liaison Mercure Makalu	29	14			
543	Nanda devi II	41	6					Galerie Mercure Makalu	75	7	11	2	
519	Nanda devi II	31											
		1711	71	56	2				967	115	32	7	
		1840							1121				
			62%			Total :	2961						

BUDGETS

tous les budgets vous sont présentés en annexe sous forme de tableau Excel très facile à comprendre.

Comparatif 2015/2025

Entre 2015 et 2025 les dépenses n'ont que peu augmentées (voir tableau en annexe comparatif 2015/2025) hormis les budgets liés au gardiennage SSI consécutifs à la restructuration 2025 (Bellecôte et PCS), et les frais d'entretien liés à l'explosion des dégradations. A mettre en perspective avec l'explosion du cout du M2, du taux d'occupation et du CA des commerces.

rappel inflation 2015/2025 source INSEE 22%

Prix du M2 appartement au Mont Blanc de 71 M2 : 5000 € en 2013 et 10 000 € En 2025

Comparatif budgets 2015/2025			
	2015		2025
Gardiennage SSI	170522		243500
Nettoyage Seez Net	70832		71000
Electricité	44914		33000
RUS Alison	23813		25000
Chubb contrat SSI	10048		12000
Video contrat	6090		7900
Frais de la commission	9729		3000

Comparatif 2023/2024 (voir tableau en annexe : réalisé 2024 prévisionnel 2025 par poste de dépenses)

les principales augmentations des lignes de budget sont :

- signalétique
- challenge des moniteurs
- pas de nouveaux adhérents ECHM comme en 2023
- honoraires Plenetude

les principales diminutions

- Chubb (travaux de rajout de détecteurs réalisés en 2023 pas en 2024)

Comparatif 2024/prévisionnel 2025 (idem tableau)

Cette année 2025 voit disparaître la participation de 1 € /M2 des copropriétés reliées dont le montant (49830 €) venait en déduction du budget US sécurité.

La seule augmentation concerne les lignes budgétaires du gardiennage SSI (Around Sécurité) conformément à la décision votée en AG 2024 (montant et répartition)

TVA

Toutes les factures sont réglées TTC

Cela représente un montant de TVA de 80665 € pour 2025 (voir tableau en annexe)

Coût de l'ensemble des charges US pour un appartement de 50 M2

Ce calcul ne tient pas compte des charges US sécurité payées par les commerçants

Copropriétés non reliées **23 € pour 50 M2/an**

Copropriétés reliées

COPRO RELIES **Pour 50
M2**

ECRINS	508,00
EVEREST	110,00
FRANCE	30,00
JANNU	244,00
MEIJE	82,00
MONT BLANC	64,00
NANDA DEVI	246,00
OREE DES PISTES	111,00
PARKING PERRIERE	94,00
PELVOUX	348,00
PISCINE G1 G2	946,00
PLEIN SUD	358,00
VENTOUX	336,00
VERCORS	276,00

BILAN

La commission vous rend la galerie au moins dans le même état (en mieux !!) qu'en 2022, remet en fonctionnement normal et légal l'ensemble du gardiennage SSI et des locaux du PCS, prévoit l'avenir de la chaufferie que vous présentera Jean-Yves Durieux et son propre avenir au travers d'une revue complète de son fonctionnement et de son financement.

Les forces vives de Plagne centre et les syndicats de copropriétaires sont conscients des enjeux traités dans nos commissions pour les 2 prochaines décennies .

Cette réflexion doit s'inscrire

- dans la montée en gamme de l'ensemble de Plagne centre (augmentation des prix du M2, arrivée de 3 résidences et hôtels, Manaka, PopAlp de Cimehotel anciennement Christina et du Graciosa) ,**
- dans le renouvellement des commerces en cours avec peut-être une bonne nouvelle (une boucherie !!)**
- dans l'augmentation du trafic et du TO**

La nouvelle commission qui sera élue en août 2025 aura pour mission de mener à bien la fin du chantier du PCS et le prêt à usage entre la commune /SIGP et l'US, l'avenant ECHM et l'étude « Avenir » USCPPC, tout en continuant les efforts entrepris de maintenance de la galerie et des excellentes relations -mairie-commerces-syndics-et SDC

L'USCPPC quelle que soit sa structure doit anticiper (et insuffler) en qualité et en quantité les services qu'elle met à dispositions des clients de la galerie

Vous pouvez être fiers de votre galerie, la plus grande des Alpes, et évidemment la plus belle.

Merci à tous pour votre accueil votre soutien et vos encouragements